



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRLEAS-87061729-2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	LUIS CARLOS RIASCOS CILIMA	FECHA VISITA	25/11/2025
NIT / C.C CLIENTE	87061729	FECHA INFORME	27/11/2025
DIRECCIÓN	KR 8H 173 48 IN 58 CONJUNO RESIDENCIAL EL REDIL DE CASTILLA PH GARAJE 32	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 4	EDAD (AÑOS)	23 años
BARRIO	EL REDIL	REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Leasing	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA		
IDENTIFICACIÓN	1125758225		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	AVENDANO RIANO DELIA YASMIN				
NUM.	2996 Escritura De	NOTARIA	47	FECHA	28/06/2011
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA	008532040300101058				
CATASTRAL					
CHIP	AAA0164BRTD				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA 952 DEL 10-04-2002 NOTARIA 15 DE BOGOTA D.C.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNO RESIDENCIAL EL REDIL DE CASTILLA PH				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	298.000	VRxM2	4.85
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.522%				

M. INMOB.	N°
50N-20368995	INTERIOR 58
MATRICULA	NRO. GARAJE
50N-20369133	GJ 32

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Uicado por la calle 147 al fondo en el conjunto residencial la Castilla

Distribución del inmueble: sala comedor, cocina, zona de ropas, lacena, en el segundo piso dos habitaciones con un baño social y en el tercer piso un estudio con habitaciones principal y baño privado.

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS					
Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	SI	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	NO

ACABADOS		
DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL					
Portería	Si	Bicicletero	Si	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	Si	JardinInfantil	Si
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 325,800,814

VALOR ASEGURABLE \$ COP 325,800,814

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing

NOMBRES Y FIRMAS


CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA
Perito Actuante
C.C: 1125758225 RAA: AVAL-1125758225
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-11-26 22:00:00


CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:DECRETO 555 DE 2021
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Casa	
Total unidades de vivienda	PH:162/PHUND:1	
Garajes	Si tiene No. 1	
Tipo de Garaje	Privado	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	69.60	AVALUO CATASTRAL 2025 AP	PESOS	202.448.000
AREA PRIVADA	M2	61.50	AVALUO CATASTRAL 2025 GR	PESOS	23.400.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	61.50	AREA PRIVADA VALORADA	M2	61.50
			GARAJE 32	M2	10.80

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 8H 173 48 IN 58 CONJUNO RESIDENCIAL EL REDIL DE CASTILLA PH | GARAJE 32 | EL REDIL | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 952, fecha: 10/04/2002, Notaría: 15 y ciudad: BOGOTA D.C.

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		Andenes	SI
			Sardineles	SI
			Vias Pavimentadas	SI
			Transporte Público	Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	0-100	Acueducto	SI
Escolar	Bueno	0-100	Alcantarillado	SI
Asistencial	Bueno	0-100	Energía Eléctrica	SI
Estacionamientos	Bueno	0-100	Gas Natural	SI
Áreas verdes	Bueno	0-100		
Zonas recreativas	Bueno	0-100		

Amoblamiento Urbano				
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:		
NO	Si	SI		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100%	Fachada	Enchapes o fachaletas
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	3	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	77	Año de Construcción	2002
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Casa Medianera		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	IN 58	61.50	M2	\$4,777,249.00	90.18%	\$293,800,813.50
Area Privada	GARAJE 17	10.80	M2	\$2,962,963.00	9.82%	\$32,000,000.40
TOTALES					100%	\$325,800,814
Valor en letras			Trescientos veinticinco millones ochocientos mil ochocientos catorce Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$325,800,814

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Entorno: Vía doble pavimentada en concreto, flexible en buen estado de conservación.

Propiedad horizontal: Escritura: 952, Fecha escritura: 10/04/2002, Notaría escritura: 15, Ciudad escritura: BOGOTA D.C, Administración: 298.000, Total unidades: PH:162/PHUND:1, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si,Jardín infantil: Si,Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos enchapados y paredes estucadas en buen estado de conservación. Pisos en madera laminada, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):**

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO CONJUNTO	3	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	1	\$32,000,000		\$	\$4,886,178.86	6017029188
2	MISMO CONJUNTO	3	\$360,000,000	0.95	\$342,000,000	1	\$32,000,000		\$	\$5,040,650.41	3124823434
3	La granja norte, Codabas, El redil	3	\$310,000,000	0.97	\$300,700,000	1	\$32,000,000		\$	\$4,404,918.03	3123122849
Del inmueble		3 PISOS		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	23	69.60	61.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,886,178.86
2	23	69.60	61.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,040,650.41
3	20	70	61	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,404,918.03
	23 años									
									PROMEDIO	\$4,777,249.10
									DESV. STANDAR	\$331,569.28
									COEF. VARIACION	6.94%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,108,818.38	TOTAL	\$314,192,330.07
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,445,679.82	TOTAL	\$273,409,309.23
VALOR TOTAL	\$293,800,813.50			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-el-redil-bogota/6090052> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-el-redil-bogota/193099620> 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-el-redil-bogota/192951908>

DIRECCIÓN:

KR 8H 173 48 IN 58 CONJUNTO RESIDENCIAL EL REDIL DE CASTILLA PH | GARAJE 32 | EL REDIL | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

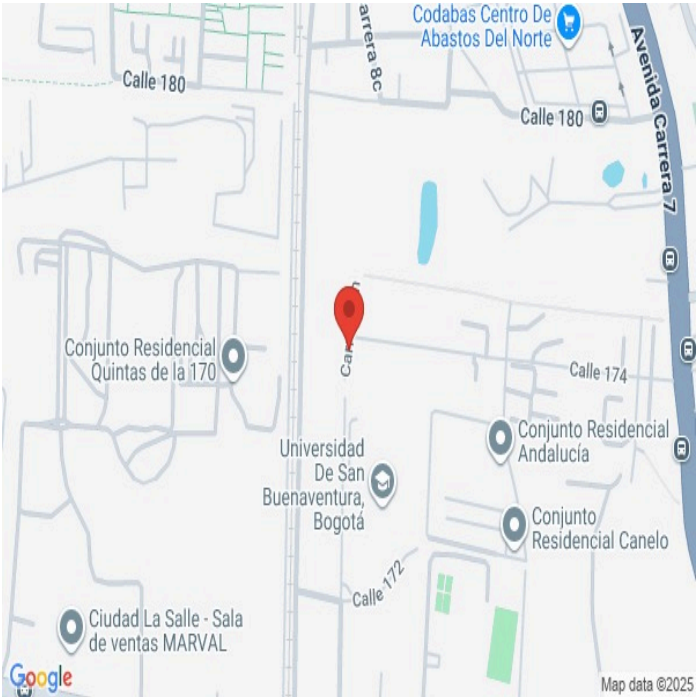
Latitud: 4.7532870

Longitud:-74.0305459

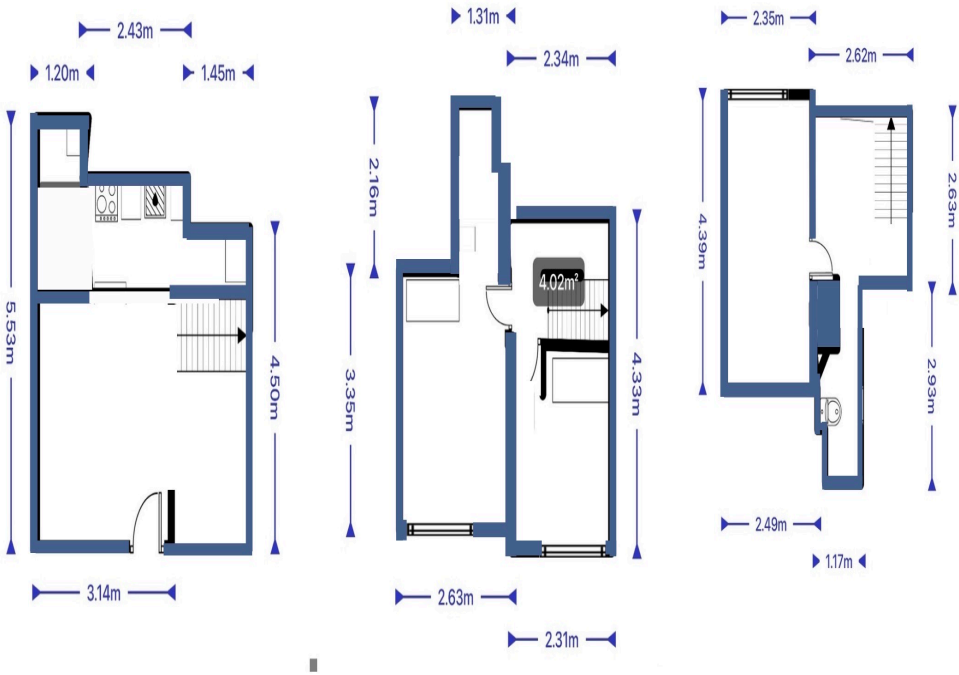
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 45´ 11.8332´´

Longitud:74° 1´ 49.9656´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



Área Aproximada 61.50

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



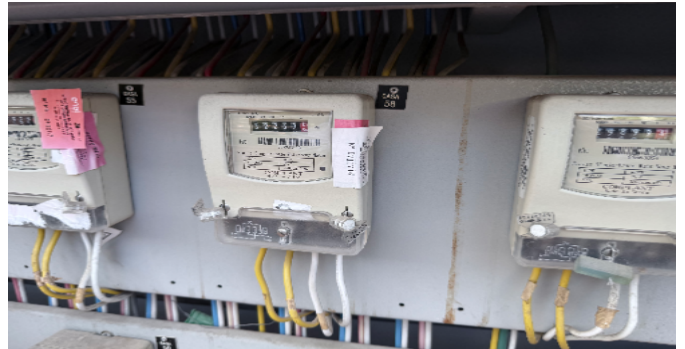
Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS: General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



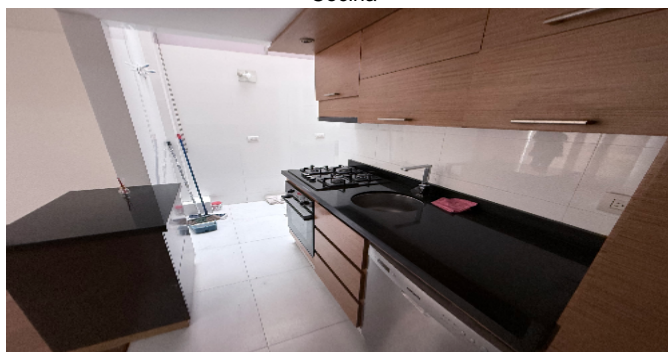
Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas

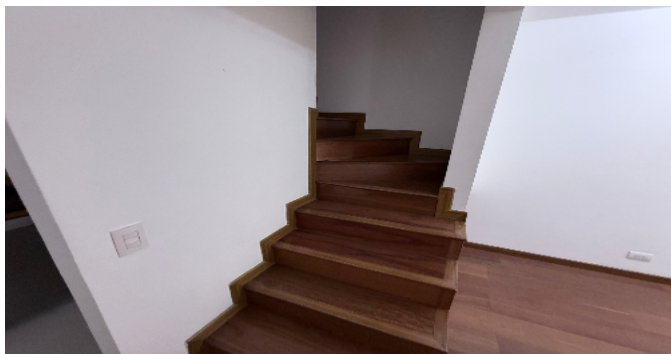


Zona de Ropas

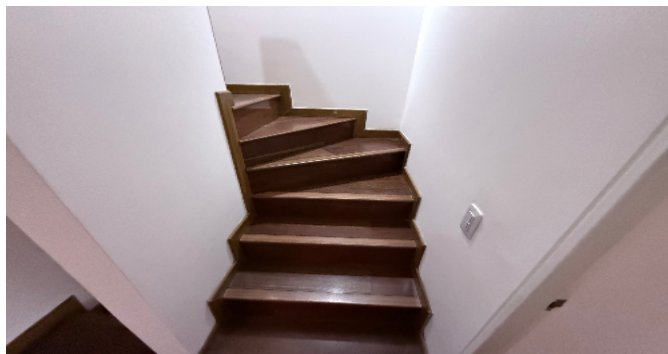


FOTOS: General

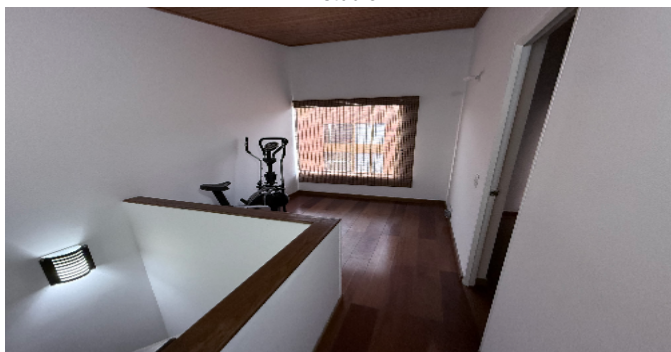
Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



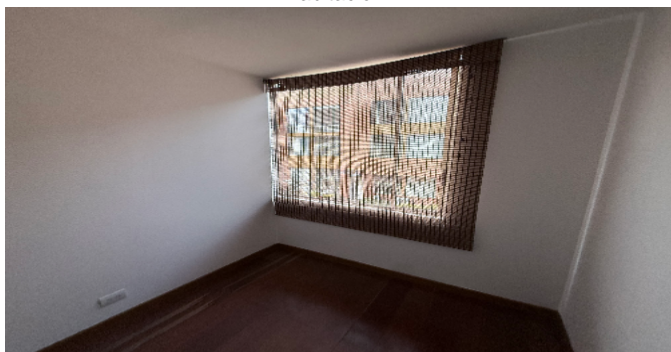
Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet hab. 2



FOTOS: General

Habitación 3



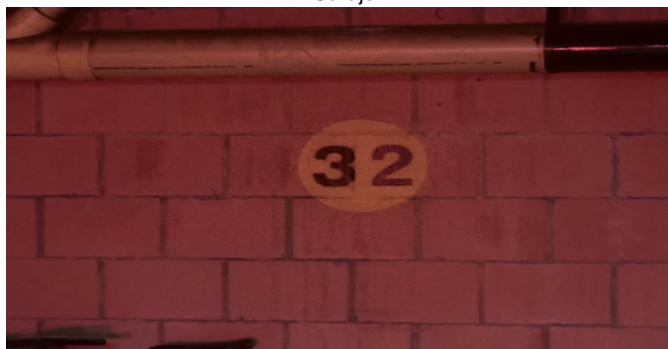
Closet hab. 3



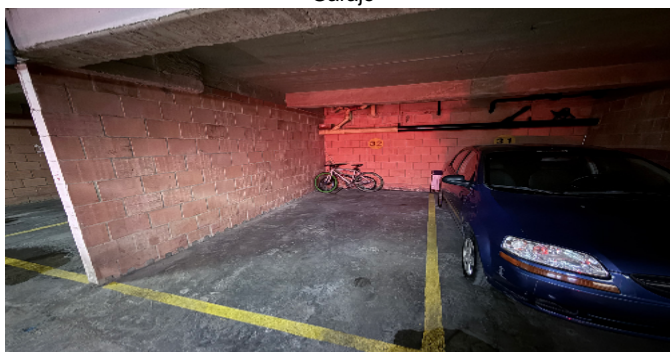
Baño Social 1



Garaje



Garaje



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS: General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ




CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE

2025



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA


FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO

No. Referencia 25011179355

401

Factura
Número: 2025001041811900713

CODIGO QR:




A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO						
1. CHIP AAA0164BYZM		2. DIRECCIÓN KR 8H 173 48 GJ 32			3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050N20369133	
B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE						
4. TIPO CC	5. No. IDENTIFICACIÓN S2022893	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL DELIA YASMIN AVENDANO RUIRO	7. % COPROPIEDAD 100	8. CALIDAD PROPIETARIO	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN KR 8 H 173 48 CA 58	10. MUNICIPIO BOGOTÁ, D.C.
11. OTROS						
C. LIQUIDACIÓN FACTURA						
12. AVALÚO CATASTRAL 23.400.000		13. DESTINO HACENDARIO 65-DEPOSITOS Y PARQUEADEROS		14. TARIFA 8	15. % EXENCIÓN 0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00
17. IMPUESTO A CARGO 187.000		18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 35.000			19. IMPUESTO AJUSTADO 152.000	
D. PAGO CON DESCUENTO						
		HASTA	25/04/2025	HASTA 11/07/2025		
20. VALOR A PAGAR	VP	152.000			152.000	
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	15.000			0	
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA	2.000			2.000	
23. TOTAL A PAGAR	TP	135.000			150.000	
E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO						
24. PAGO VOLUNTARIO	AV	15.000			15.000	
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	150.000			165.000	
F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO						
PAGO CON APOORTE VOLUNTARIO						
<div><div><input type="checkbox"/> HASTA 25/04/2025</div><div><input type="checkbox"/> HASTA 11/07/2025</div></div>						

Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE

2025



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA


FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO

No. Referencia 25010982685

401

Factura
Número: 2025001041809934013

CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO						
1. CHIP AAA0164BRTD		2. DIRECCIÓN KR 8H 173 48 IN 58			3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050N20368995	
B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE						
4. TIPO CC	5. No. IDENTIFICACIÓN S2022893	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL DELIA YASMIN AVENDANO RUIRO	7. % COPROPIEDAD 100	8. CALIDAD PROPIETARIO	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN KR 8 H 173 48 CA 58	10. MUNICIPIO BOGOTÁ, D.C.
11. OTROS						
C. LIQUIDACIÓN FACTURA						
12. AVALÚO CATASTRAL 202.448.000		13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R		14. TARIFA 5,7	15. % EXENCIÓN 0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00
17. IMPUESTO A CARGO 1.154.000		18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 0			19. IMPUESTO AJUSTADO 1.154.000	
D. PAGO CON DESCUENTO						
		HASTA	25/04/2025	HASTA 11/07/2025		
20. VALOR A PAGAR	VP	1.154.000			1.154.000	
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	115.000			0	
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA	12.000			12.000	
23. TOTAL A PAGAR	TP	1.027.000			1.142.000	
E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO						
24. PAGO VOLUNTARIO	AV	115.000			115.000	
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	1.142.000			1.257.000	
F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO						
PAGO CON APOORTE VOLUNTARIO						

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRLEAS-87061729-2



PIN de Validación: b1f00ab9



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1125758225, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Febrero de 2025 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1125758225.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
10 Feb 2025

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
10 Feb 2025

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
10 Feb 2025

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1f00ab9



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 151 N° 18A - 34

Teléfono: 3003749708

Correo Electrónico: cerarjv@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias En Auxiliar En Avalúos De Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales Y Especiales

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1125758225.

El(la) señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación de la Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

b1f00ab9

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veinticinco (25) días del mes de Noviembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510288738123658444

Nro Matrícula: 50N-20368995

Pagina 1 TURNO: 2025-50N-1-597848

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 04:39:27 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D C MUNICIPIO: BOGOTA, D.C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 24-04-2002 RADICACIÓN: 2002-22447 CON: ESCRITURA DE: 11-04-2002

CODIGO CATASTRAL: **008532040300101058**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AAA0164BRTD

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 952 de fecha 10-04-2002 en NOTARIA 15 de BOGOTA D.C. INTERIOR 58 con area de CONST 69.60 M2. PRIV 61.50 M2 con coeficiente de 0.522% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). .Ubicación geográfica anterior del predio: : USAQUEN

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

URBE CAPITAL S.A. ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA A TITULO DE APORTACION AL CONTRATO DE CUENTAS DE PARTICIPACION DE CONSTRUCTORA EL REDIL LTDA SEGUN ESCRITURA 544 DEL 6-03-95 NOTARIA 15 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA A TITULO DE REEMBOLSO DEL APOORTE DE CUENTAS EN PARTICIPACION DE CONSTRUCTORA COLMENA S.A. SEGUN ESCRITURA 1370 DEL 16-03-94 NOTARIA 42 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR APORTACION A ESTE CONTRATO DE CUENTAS EN PARTICIPACION DE CONSTRUCTORA EL REDIL LTDA SEGUN ESCRITURA 2605 DEL 27-06-86 NOTARIA 18 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A SALAZAR VELASQUEZ FERNANDO ,LONDO/O HENAO MARIO, PIEDRAHITA VELASQUEZ SAMUEL, HERRERA PRADO CAMILO SEGUN ESCRITURA 8413 DE 31-12-80 NOTARIA 7 DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON: LONDO/O HENAO MARIO, HERRERA PRADO CAMILO Y PIEDRAHITA VELASQUEZ SAMUEL ADQUIRIERON POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA A SALAZAR VELASQUEZ FERNANDO ENRIQUE,PIEDRAHITA DE CABALLERO OLGA, PIEDRAHITA DE URIBE HOLGUIN LEONOR, PIEDRAHITA SAMUEL SEGUN ESCRITURA 2219 DE 09-05-80 NOTARIA 7 DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DE VELASQUEZ DE SALAZAR MERCEDES SEGUN SENTENCIA DEL 02-02-73 DEL JUZGADO 12 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA. REGISTRADO EL 18-06-73 EN EL FOLIO 050-120052.. MDA..

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 25 173-48 CONJUNO RESIDENCIAL EL REDIL DE CASTILLA PH INTERIOR 58

2) KR 8H 173 48 IN 58 (DIRECCION CATASTRAL)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

50N - 20291452

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-01-1987 Radicación: 1987-50N-6-12397

Doc: ESCRITURA 10312 DEL 30-12-1986 NOTARIA 29 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 324 SERVIDUMBRE DE DESAGUE O ACUEDUCTO ACTIVA, EN FAVOR DEL PREDIO "EL REDIL".

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCTORA EL REDIL LTDA.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510288738123658444

Nro Matrícula: 50N-20368995

Pagina 2 TURNO: 2025-50N-1-597848

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 04:39:27 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: MERIZALDE DE DOMINGUEZ MARIA MARGARITA

X

A: MERIZALDE ORTIZ BERNARDO ARTURO

X

A: MERIZALDE ORTIZ MANUEL JOSE

CC# 17047713 X

A: MERIZALDE ORTIZ SILVIA

CC# 41362594 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-05-1987 Radicación: 1987-50N-6-65363

Doc: ESCRITURA 8618 DEL 05-11-1986 NOTARIA 29. DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 SERVIDUMBRE DE DESAGUE A FAVOR DEL PREDIO EL REDIL Y A CARGO DE LA RULETA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INES ORTIZ DE CASAS Y CIA.S.EN C.

A: CONSTRUCTORA EL REDIL LTDA.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-04-1997 Radicación: 1997-50N-6-21519

Doc: ESCRITURA 661 DEL 04-04-1997 NOTARIA 15 DE SANTA FE DE BOGOTA, D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA PARTE RESTANTE Y OTRO .

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: URBE CAPITAL S.A.

NIT# 860044013 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-04-2002 Radicación: 2002-50N-6-22447

Doc: ESCRITURA 952 DEL 10-04-2002 NOTARIA 15 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: URBE CAPITAL S.A.

NIT# 8600440135 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-08-2002 Radicación: 2002-50N-6-54811

Doc: ESCRITURA 2055 DEL 08-08-2002 NOTARIA 15 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL EL REDIL DE CASTILLA-SUPERLOTE 4- CONTENIDO EN LA ESCRITURA 952 DE 10-04-2002 NOTARIA 15 DE BOGOTA D.C. EN CUANTO AL ACAPITE DE ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CONJUNTO RESIDENCIAL EL REDIL DE CATILLA -SUPERLOTE 4 - PROPIEDAD HORIZONTAL-

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 04-10-2002 Radicación: 2002-50N-6-67262

Doc: ESCRITURA 2386 DEL 29-08-2002 NOTARIA 15 DE BOGOTA NORTE

VALOR ACTO: \$41,450,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL "COLSUBSIDIO"

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510288738123658444

Nro Matrícula: 50N-20368995

Pagina 3 TURNO: 2025-50N-1-597848

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 04:39:27 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: URBE CAPITAL S.A.

NIT# 8600440135

A: GARCIA AGUDELO EVA TULIA

CC# 51745713 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 04-10-2002 Radicación: 2002-50N-6-67262

Doc: ESCRITURA 2386 DEL 29-08-2002 NOTARIA 15 DE BOGOTA NORTE

VALOR ACTO: \$29,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GARCIA AGUDELO EVA TULIA

CC# 51745713 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 04-10-2002 Radicación: 2002-50N-6-67262

Doc: ESCRITURA 2386 DEL 29-08-2002 NOTARIA 15 DE BOGOTA NORTE

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GARCIA AGUDELO EVA TULIA

CC# 51745713 X

DE: SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 25-06-2004 Radicación: 2004-50N-6-47248

Doc: ESCRITURA 1471 DEL 08-06-2004 NOTARIA 15 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$915,909,136

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0783 CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE ESTE Y OTROS.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: URBE CAPITAL S.A.

NIT# 860044013

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 02-06-2010 Radicación: 2010-50N-6-46686

Doc: OFICIO 1504 DEL 26-05-2010 JUZGADO 63 CIVIL M/PAL DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO REF:0604

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS

A: GARCIA AGUDELO EVA TULIA

CC# 51745713 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 15-02-2011 Radicación: 2011-50N-6-11671

Doc: OFICIO 545-11 DEL 07-02-2011 JUZGADO 63 CIVIL MPAL DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL 1100140030632010-0604

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510288738123658444

Nro Matrícula: 50N-20368995

Pagina 4 TURNO: 2025-50N-1-597848

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 04:39:27 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS CESIONARIA DE BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT.8300895306

A: GARCIA AGUDELO EVA TULIA

CC# 51745713 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 17-05-2011 Radicación: 2011-50N-6-37485

Doc: ESCRITURA 5667 DEL 11-05-2011 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$29,000,000

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: GARCIA AGUDELO EVA TULIA

CC# 51745713 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 03-06-2011 Radicación: 2011-50N-6-43255

Doc: ESCRITURA 1221 DEL 03-05-2011 NOTARIA 11 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GARCIA AGUDELO EVA TULIA

CC# 51745713 X

A: A FAVOR SUYO DE SU CONYUGE O COMPA/ERO PERMANENTE Y DE LOS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER.

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 18-07-2011 Radicación: 2011-50N-6-55722

Doc: ESCRITURA 2996 DEL 28-06-2011 NOTARIA 47 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$105,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GARCIA AGUDELO EVA TULIA

CC# 51745713

A: AVENDAÑO RIAÑO DELIA YASMIN

CC# 52022893 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 18-07-2011 Radicación: 2011-50N-6-55722

Doc: ESCRITURA 2996 DEL 28-06-2011 NOTARIA 47 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: AVENDAÑO RIAÑO DELIA YASMIN

CC# 52022893 X

A: FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A. CARLOS LLERAS RESTREPO

NIT# 8999992844 CARLOS LLERAS

RESTREPO

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 18-07-2011 Radicación: 2011-50N-6-55722

Doc: ESCRITURA 2996 DEL 28-06-2011 NOTARIA 47 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510288738123658444

Nro Matrícula: 50N-20368995

Pagina 5 TURNO: 2025-50N-1-597848

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 04:39:27 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: AVENDAÑO RIAÑO DELIA YASMIN

CC# 52022893 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 07-10-2025 Radicación: 2025-50N-6-64801

Doc: ESCRITURA 1848 DEL 06-09-2025 NOTARIA CINCUENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CONSTITUIDA MEDIANTE E.P. 2996 DEL 28/06/2011 OTORGADA EN LA NOT 47 DE BTA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"

NIT# 8600030201 CESIONARIO DEL FONDO

NACIONAL DEL AHORRO

A: AVENDAÑO RIAÑO DELIA YASMIN

CC# 52022893 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 07-10-2025 Radicación: 2025-50N-6-64801

Doc: ESCRITURA 1848 DEL 06-09-2025 NOTARIA CINCUENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: AVENDAÑO RIAÑO DELIA YASMIN

CC# 52022893 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *18*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 14 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-50N-3-8278 Fecha: 11-08-2011

LO INCLUIDO EN COMENTARIO VALE.(ART.35 DL 1250/70)C2011-8278 GGG

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2007-50N-3-9489 Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510288738123658444

Nro Matrícula: 50N-20368995

Pagina 6 TURNO: 2025-50N-1-597848

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 04:39:27 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-50N-1-597848

FECHA: 28-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510286822123659303

Nro Matrícula: 50N-20369133

Pagina 1 TURNO: 2025-50N-1-597878

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 04:46:59 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D C MUNICIPIO: BOGOTA, D.C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 24-04-2002 RADICACIÓN: 2002-22447 CON: ESCRITURA DE: 11-04-2002

CODIGO CATASTRAL: **008532040300191032**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AAA0164BYZM

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 952 de fecha 10-04-2002 en NOTARIA 15 de BOGOTA D.C. GARAJE 32 con area de PRIV 10.80 M2 con coeficiente de 0.088% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). .Ubicación geográfica anterior del predio: : USAQUEN

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

URBE CAPITAL S.A. ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA A TITULO DE APORTACION AL CONTRATO DE CUENTAS DE PARTICIPACION DE CONSTRUCTORA EL REDIL LTDA SEGUN ESCRITURA 544 DEL 6-03-95 NOTARIA 15 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA A TITULO DE REEMBOLSO DEL APOORTE DE CUENTAS EN PARTICIPACION DE CONSTRUCTORA COLMENA S.A. SEGUN ESCRITURA 1370 DEL 16-03-94 NOTARIA 42 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR APORTACION A ESTE CONTRATO DE CUENTAS EN PARTICIPACION DE CONSTRUCTORA EL REDIL LTDA SEGUN ESCRITURA 2605 DEL 27-06-86 NOTARIA 18 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A SALAZAR VELASQUEZ FERNANDO ,LONDO/O HENAO MARIO, PIEDRAHITA VELASQUEZ SAMUEL, HERRERA PRADO CAMILO SEGUN ESCRITURA 8413 DE 31-12-80 NOTARIA 7 DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON: LONDO/O HENAO MARIO, HERRERA PRADO CAMILO Y PIEDRAHITA VELASQUEZ SAMUEL ADQUIRIERON POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA A SALAZAR VELASQUEZ FERNANDO ENRIQUE,PIEDRAHITA DE CABALLERO OLGA, PIEDRAHITA DE URIBE HOLGUIN LEONOR, PIEDRAHITA SAMUEL SEGUN ESCRITURA 2219 DE 09-05-80 NOTARIA 7 DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DE VELASQUEZ DE SALAZAR MERCEDES SEGUN SENTENCIA DEL 02-02-73 DEL JUZGADO 12 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA. REGISTRADO EL 18-06-73 EN EL FOLIO 050-120052.. MDA..

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 25 173-48 CONJUNO RESIDENCIAL EL REDIL DE CASTILLA PH GARAJE 32

2) KR 8H 173 48 GJ 32 (DIRECCION CATASTRAL)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

50N - 20291452

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-01-1987 Radicación: 1987-50N-6-12397

Doc: ESCRITURA 10312 DEL 30-12-1986 NOTARIA 29 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 324 SERVIDUMBRE DE DESAGUE O ACUEDUCTO ACTIVA, EN FAVOR DEL PREDIO "EL REDIL".

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCTORA EL REDIL LTDA.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510286822123659303

Nro Matrícula: 50N-20369133

Pagina 2 TURNO: 2025-50N-1-597878

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 04:46:59 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: MERIZALDE DE DOMINGUEZ MARIA MARGARITA

X

A: MERIZALDE ORTIZ BERNARDO ARTURO

X

A: MERIZALDE ORTIZ MANUEL JOSE

CC# 17047713 X

A: MERIZALDE ORTIZ SILVIA

CC# 41362594 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-05-1987 Radicación: 1987-50N-6-65363

Doc: ESCRITURA 8618 DEL 05-11-1986 NOTARIA 29. DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 SERVIDUMBRE DE DESAGUE A FAVOR DEL PREDIO EL REDIL Y A CARGO DE LA RULETA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INES ORTIZ DE CASAS Y CIA.S.EN C.

A: CONSTRUCTORA EL REDIL LTDA.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-04-1997 Radicación: 1997-50N-6-21519

Doc: ESCRITURA 661 DEL 04-04-1997 NOTARIA 15 DE SANTA FE DE BOGOTA, D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA PARTE RESTANTE Y OTRO .

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: URBE CAPITAL S.A.

NIT# 860044013 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-04-2002 Radicación: 2002-50N-6-22447

Doc: ESCRITURA 952 DEL 10-04-2002 NOTARIA 15 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: URBE CAPITAL S.A.

NIT# 8600440135 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-11-2002 Radicación: 2002-50N-6-79496

Doc: ESCRITURA 3196 DEL 28-10-2002 NOTARIA 15 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$6,300,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0783 CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE ESTE Y OTROS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. ANTES CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA

A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA URBE CAPITAL S.A.

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-11-2002 Radicación: 2002-50N-6-80937

Doc: ESCRITURA 2387 DEL 29-08-2002 NOTARIA 15 DE BOGOTA NORTE

VALOR ACTO: \$3,550,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510286822123659303**Nro Matrícula: 50N-20369133**

Pagina 3 TURNO: 2025-50N-1-597878

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 04:46:59 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: URBE CAPITAL S.A.****NIT# 8600440135****A: GARCIA AGUDELO EVA TULIA****CC# 51745713 X****ANOTACION: Nro 007** Fecha: 18-07-2011 Radicación: 2011-50N-6-55722

Doc: ESCRITURA 2996 DEL 28-06-2011 NOTARIA 47 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$105,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: GARCIA AGUDELO EVA TULIA****CC# 51745713****A: AVENDAÑO RIAÑO DELIA YASMIN****CC# 52022893 X****ANOTACION: Nro 008** Fecha: 18-07-2011 Radicación: 2011-50N-6-55722

Doc: ESCRITURA 2996 DEL 28-06-2011 NOTARIA 47 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: AVENDAÑO RIAÑO DELIA YASMIN****CC# 52022893 X****A: FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A. CARLOS LLERAS RESTREPO****NIT# 8999992844 CARLOS LLERAS****RESTREPO****ANOTACION: Nro 009** Fecha: 07-10-2025 Radicación: 2025-50N-6-64801

Doc: ESCRITURA 1848 DEL 06-09-2025 NOTARIA CINCUENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CONSTITUIDA MEDIANTE E.P. 2996 DEL 28/06/2011 OTORGADA EN LA NOT 47 DE BTA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"****NIT# 8600030201 CESIONARIO DEL FONDO****NACIONAL DEL AHORRO****A: AVENDAÑO RIAÑO DELIA YASMIN****CC# 52022893 X****NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*****SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2007-50N-3-9489 Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 7 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-50N-3-8278 Fecha: 11-08-2011

SE INCLUYE ESTA ANOTACION POR HABERSE OMITIDO EN LA FECHA DE SU REGISTRO, TURNO DE DOCUMENTO 2011-55722 GGG

Anotación Nro: 8 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-50N-3-8278 Fecha: 11-08-2011

SE INCLUYE ESTA ANOTACION POR HABERSE OMITIDO EN LA FECHA DE SU REGISTRO, TURNO DE DOCUMENTO 2011-55722 GGG



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510286822123659303

Nro Matrícula: 50N-20369133

Pagina 4 TURNO: 2025-50N-1-597878

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 04:46:59 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-50N-1-597878

FECHA: 28-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE DNP

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE DNP



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



Comprobante de pago

⬇ Pago realizado



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Para

Los Ros**** Con** In

Llave

0087263820

Banco destino

Bancolombia

Fecha

24 de noviembre de 2025 a las 09:29 a. m.

¿Cuánto?

\$ 300.000,00

Referencia

M02748676

¿Desde dónde se hizo el envío?

312 454 7546


VIGILADO
Superintendencia Financiera
de Colombia



ARCHIVO: LRLEAS-87061729
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRLEAS-87061729
	Hash documento:	7360f24f0e
	Fecha creación:	2025-11-27 15:40:25

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA Documento: 1125758225 Firmado en AvalSign. Token: 430115	
Puntos: Email: cerarjv@gmail.com Celular: 3003749708 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 186.98.69.177 2025-11-26 22:00:00	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

